


CEZO: zmluva č. 68/2024
zverejnená dňa

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov“) a v súlade s § 720 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“)



(ďalej len „zmluva“)

ZMLUVNÉ STRANY

Obchodné meno: **Obec Lozorno**
Sídlo: Hlavná 1, 900 55 Lozorno
IČO: 00 304 905
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: SK61 0900 0000 0052 1279 9275
V zastúpení: Mgr. Ľuboš Tvrdoň, *starosta*
E-mail: 

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Názov združenia: **Eight FIGHT Lozorno**
Právna forma: Občianske združenie
Sídlo: Športové námestie 657/24, 900 55 Lozorno
IČO: 50 907 841
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
IBAN: SK46 0200 0000 0040 4483 6457
V zastúpení: Ján Csölle, *predseda*
Zápis v registri: Register MNO MV SR, reg. č. VVS/1-900-90-51279
E-mail: 
Telefonický kontakt: 

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu len „zmluvné strany“)

Preambula

1. Prenajímateľ zverejnil dňa 21.05.2024 zámer prenajať nájomcovi nehnuteľný majetok Obce Lozorno, bližšie špecifikovaný v čl. I tejto zmluvy, a to v súlade s ustanovením § 9aa ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov a podľa § 16 ods. 2 písm. b) a ods. 4 Zásad hospodárenia s majetkom Obce Lozorno.
2. Zámer prenajať nehnuteľný majetok Obce Lozorno podľa ods. 1 vyššie schválila Obecná rada Obce Lozorno v súlade s ustanovením § 16 ods. 4 Zásad hospodárenia s majetkom Obce Lozorno na svojom zasadnutí dňa 16.05.2024 uznesením č. 63a/2024.
3. Na základe vyššie uvedených skutočností uzatvárajú zmluvné strany túto zmluvu.

Článok I Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby: kultúrny dom na adrese Športové námestie 24, 900 55 Lozorno, súpisné číslo 657, na pozemku parc. č. 8880/903, stavba evidovaná na liste vlastníctva č. 963, vedenom Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom pre katastrálne územie Lozorno, obec Lozorno, okres Malacky (ďalej len „**budova**“).
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi za podmienok ustanovených touto zmluvou konkrétny nebytový priestor nachádzajúci sa v suteréne budovy tvoriaci funkčný celok určený pre prevádzkovanie prevádzky poskytujúcej služby verejnosti o celkovej výmere podlahovej plochy 117,79 m² (ďalej len „**predmet nájmu**“). Špecifikácia umiestnenia predmetu nájmu v budove je zrejma z Prílohy č. 1 tejto zmluvy.
3. Nájomca vyhlasuje, že predmet nájmu má k momentu podpisu tejto zmluvy v držbe na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 25.02.2020, nájomný vzťah podľa ktorej zanikol uplynutím dohodnutej doby trvania nájmu dňa 29.02.2024, pričom nájomca bol vyzvaný k vyprataniu predmetu nájmu do 31.05.2024 listom prenájomcu č. OU-0570/0514/2024-MAJ zo dňa 06.03.2024, že tak predmet nájmu dobre pozná (aj na základe vykonanej obhliadky) a jeho stav mu je známy a zároveň potvrdzuje, že (i) predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie a zápis druhu stavby v katastri nehnuteľností nie je preto prekážkou, (ii) predmet nájmu zodpovedá stavu v súlade s požiadavkami nájomcu na právne a faktické vlastnosti predmetu nájmu, (iii) predmet nájmu je spôsobilý na dosiahnutie dohodnutého účelu nájmu na strane nájomcu, (iv) predmet nájmu nevykazuje žiadne zjavné a viditeľné vady alebo nedostatky a (v) od prenájomcu sa nevyžaduje žiadna úprava, prispôbenie, prípadné iné plnenie v súvislosti so stavom a vlastnosťami predmetu nájmu a jeho právnym charakterom, a že teda predmet nájmu preberá v stave ako tento stojí a leží.

Článok II

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu uvedený v článku I tejto zmluvy za účelom jeho využitia nájomcom na prevádzkovanie telocvične bojových umení, ako prevádzky verejnosti dostupných aktivít v nej prevádzkovaných.
2. Nájomca sa zaväzuje a je povinný užívať a prevádzkovať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel a to po celú dobu trvania nájmu, pričom prevádzka musí mať charakter prevádzky prístupnej verejnosti (t. j. nie klubového charakteru) a nesmú sa v nej poskytovať erotické služby, sexuálne služby, prevádzkovať herne a kasína alebo poskytovať také iné služby, či ponúkať také tovary, ktoré by svojím charakterom narúšali prevádzku budovy alebo dobré meno a povesť prenajímateľa.
3. Zabezpečenie všetkých povolení a súhlasov potrebných pre výkon činnosti nájomcu v predmete nájmu je povinný si zabezpečiť nájomca sám a na vlastné náklady. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek požadovať od nájomcu preukázanie splnenia tejto jeho povinnosti. Prenajímateľ sa zaväzuje na požiadanie nájomcu mu za týmto účelom poskytnúť bez zbytočného odkladu potrebnú súčinnosť, v rozsahu v akom ju od neho možno spravodlivo požadovať a očakávať. Pokiaľ sa pre prevádzkovanie účelu nájmu vyžaduje akékoľvek povolenie, súhlas alebo rozhodnutie, je na jeho získanie a vybavenie povinný nájomca, prenajímateľ pre to poskytne svoju súčinnosť.

Článok III

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah je dohodnutý na dobu určitú, a to na obdobie od 01.06.2024 do 30.06.2024.
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou je možné skončiť písomnou dohodou zmluvných strán, výpoveďou, alebo odstúpením od zmluvy ako to predpokladá zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov a táto zmluva.
3. Výpoveďou je možné skončiť nájomný vzťah založený touto zmluvou z dôvodov uvedených v § 9 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov.
4. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná.
5. Výpovedná lehota je tri mesiace, a počítá sa od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
6. Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy z nasledovných dôvodov:

- a) nájomca je v omeškaní s úhradou splatného nájomného, splatnej platby za prevádzkové náklady, alebo iného svojho peňažného záväzku voči prenajímateľovi o viac ako 30 dní,
 - b) na nájomcu bol podaný návrh na vyhlásenie konkurzu, bolo začaté konkurzné konanie, bol vyhlásený konkurz resp. ak bude vyhlásenie konkurzu zamietnuté z dôvodu nedostatku majetku dlžníka, alebo ak bol podaný návrh na povolenie reštrukturalizácie, resp. bola povolená reštrukturalizácia,
 - c) nájomca užíva predmet nájmu alebo jeho časť v rozpore s touto zmluvou, najmä v rozpore s dohodnutým účelom nájmu,
 - d) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - e) nájomca porušuje svoju povinnosť ohľadom zloženia finančnej zábezpeky, jej doplnenia, alebo udržiavania v dohodnutej výške, ustanovenie sa aplikuje v prípade, ak je zloženie finančnej zábezpeky dohodnuté v tejto zmluve,
 - f) nájomca porušuje svoju povinnosť ohľadom uzatvorenia alebo udržiavania platnosti poistenia podľa tejto zmluvy,
 - g) nájomca vykoná v predmete nájmu zmeny alebo stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a tento vadný stav neodstráni ani do 30 dní odo dňa ako ho na to prenajímateľ vyzval alebo nebude dosiahnutá iná dohoda,
 - h) nájomca alebo osoby, ktorým nájomca umožnil prístup do budovy alebo do predmetu nájmu, ho užívajú spôsobom, ktorým vzniká, alebo by mohla vzniknúť prenajímateľovi podstatná škoda presahujúca 500 EUR,
 - i) nájomca spôsobí škodu na predmete nájmu vo výške presahujúcej výšku mesačného nájomného a túto škodu neodstráni ani do 30 dní odo dňa jej vzniku alebo túto škodu v tejto lehote prenajímateľovi neuhradí,
 - j) príslušný stavebný úrad vydal rozhodnutie o odstránení alebo zmene budovy, alebo o zmene určenia jej využívania a toto rozhodnutie znemožňuje užívanie predmetu nájmu, resp. užívanie predmetu nájmu na dohodnutý účel,
 - k) podľa § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka
 - l) z iných zákonných dôvodov.
7. Odstúpenie od zmluvy sa oznamuje a doručuje druhej zmluvnej strane písomne spolu s uvedením dôvodu odstúpenia.
 8. Odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane (ex nunc).
 9. Odstúpením alebo iným zánikom nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nezanikajú tie práva a povinnosti zmluvných strán, z povahy ktorých vyplýva, že majú trvať aj po skončení tejto zmluvy.
 10. Nájomca vyhlasuje, že po skončení nájmu bez ohľadu na jeho dôvod a spôsob a ak nebude inak písomne dohodnuté, nebude žiadať vrátenie finančných prostriedkov vynaložených na zhodnotenie predmetu nájmu.

Článok IV

Nájomné, spôsob platby a splatnosť nájomného, finančná zábezpeka

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške 5,88 EUR/m² mesačne.
2. Prenajímateľ nie je platcom DPH.
3. Nájomné je splatné mesačne vždy do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné uhradza. Nájomné za prvý mesiac trvania nájomného vzťahu je splatné do 10 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Nájomné za prípadný prvý neúplný kalendárny mesiac trvania nájmu sa uhradza v alikvotnej výške. Za účelom úhrady nájomného vystaví prenajímateľ faktúru.
4. Nájomné ako aj iné platby podľa tejto zmluvy uhradza nájomca bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ nie je vo faktúre vystavenej prenajímateľom uvedené inak.
5. Nájomné, rovnako ako akákoľvek iná platba zo strany nájomcu voči prenajímateľovi realizovaná podľa tejto zmluvy, sa považuje za uhradenú v deň jej pripísania na účet prenajímateľa.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné sa zabezpečuje inflačnou doložkou. Na účely úpravy hodnoty nájomného (indexácie) sa zmluvné strany dohodli, že pre úpravu nájomného sa použije index „Euro area – 20 countries“ (alebo akýkoľvek aktualizovaný index, resp. index, ktorý ho nahradí) stanovený EU-EUROSTAT, so základnou hodnotou MUICP 2015=100. Pre vylúčenie pochybností, pri prvej úprave nájomného v roku 2025 sa zohľadní hodnota indexu k januáru 2025 porovnaním s hodnotou k januáru 2024 a následne každý ďalší rok obdobne. O výšku medziročnej inflácie za predchádzajúci kalendárny rok upravené nájomné sa aplikuje počnúc 01.01. každého kalendárneho roka, za ktorý sa nájomné uhradza a bude dofakturované aj spätne bezodkladne po tom ako bude výška medziročnej inflácie zverejnená. V prípade ak sa takýto index už nebude zverejňovať použijú sa pre indexáciu hodnoty inflácie zverejnené NBS, Štatistickým úradom SR alebo inou slovenskou štatistickou autoritou.
7. Za účelom zabezpečenia všetkých nárokov prenajímateľa voči nájomcovi, vyplývajúcich z tejto zmluvy, je nájomca povinný najneskôr do 30 dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy zložiť na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy neúročenú finančnú zábezpeku vo výške 330,- EUR (v texte aj „**finančná zábezpeka**“) na celú dobu trvania nájmu. V prípade použitia finančnej zábezpeky alebo jej časti prenajímateľom, je nájomca povinný túto doplniť do pôvodnej výšky, a to do 5 pracovných dní odo dňa doručenia výzvy prenajímateľa na jej doplnenie nájomcovi. Nespotrebovaná finančná zábezpeka bude nájomcovi vrátená do 30 dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, nie však skôr, ako budú vyrovnané všetky záväzky vyplývajúce nájomcovi podľa tejto zmluvy voči prenajímateľovi.

8. Zmluvné strany sa dohodli, že pre účely zloženia finančnej zábezpeky sa na povinnosť ju zložiť započítava povinnosť prenajímateľa vrátiť nezúčtovanú časť finančnej zábezpeky podľa zmluvy uvedenej v čl. I ods. 3 tejto zmluvy v celkovej výške 330,- EUR, t. j. v stanovenej lehote vzniká nájomcovi povinnosť zaplatiť titulom finančnej zábezpeky na určený účet len rozdiel vo výške 0,- EUR. Hodnota finančnej zábezpeky sa zabezpečuje obdobne ako hodnota nájomného, nájomca je povinný finančnú zábezpeku doplniť do stanovenej výšky do 30 dní odo dňa doručenia faktúry, ktorou prenajímateľ do fakturuje indexované nájomné v zmysle ods. 6 tohto článku.

Článok V

Služby poskytované v súvislosti s nájmom a platba za prevádzkové náklady

1. Nájomca berie na vedomie, že predmet nájmu je umiestnený v budove, pričom táto tvorí integrálny celok s vedľajšími prepojenými stavbami a tento celok je spravovaný a prevádzkovaný spoločne na jeden účet. Súčasťou budovy sú tiež spoločné priestory a zariadenia, ktoré sú určené pre užívanie spoločne s predmetom nájmu. Predmetu nájmu a jeho užívaniu takto slúžia najmä priestory určeného vstupu a vstupnej chodby vrátane schodiska, sociálnych zariadení na 1. nadzemnom podlaží a všetky spoločné časti a zariadenia budovy.
2. Prenajímateľ zabezpečuje plnenie a poskytovanie nasledovných služieb spojených s užívaním predmetu nájmu: (i) dodávka elektrickej energie prostredníctvom NN elektro pripojenia zo spoločného rozvodu budovy s meraním spotreby elektrickej energie podružným elektromerom, (ii) dodávka tepla prostredníctvom centrálného ústredného vykurovania, (iii) prevádzku, opravy a údržbu spoločných častí budovy a technických zariadení určených pre prevádzku budovy ako aj integrálneho celku.
3. Nájomca berie na vedomie, že do predmetu nájmu nie je realizovaná dodávka vody, odvod odpadovej vody ani dodávka zemného plynu.
4. Nájomca je povinný sám na vlastné náklady zabezpečiť zneškodnenie ním vyprodukovaného komunálneho odpadu alebo iného odpadu oprávnenou osobou systémom zavedeným v obci podľa platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
5. Nájomca sa zaväzuje hradiť náklady dodávky elektriny do predmetu nájmu, ako aj náklady spoločných služieb poskytovaných prenajímateľom spojených s užívaním predmetu nájmu, budovy a integrálneho celku, vrátane dodávky tepla ako aj podieľať sa na nákladoch spoločných zariadení budovy a jej správy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza ako aj budovy, s ktorou táto tvorí jednotný celok v zmysle ods. 1 tohto článku. Náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, ak tieto v zmysle tejto zmluvy neposkytuje prenajímateľ, si zabezpečuje nájomca sám priamo na základe právneho vzťahu s príslušným dodávateľom a/alebo poskytovateľom.

6. Vyúčtovanie spotreby elektriny vykonáva prenajímateľ zohľadniac spotrebu nameranú podružným meračom v cene, za ktorú mu dodáva elektrinu jeho zmluvný dodávateľ.
7. Vyúčtovanie spotreby tepla vykonáva prenajímateľ zohľadniac podiel nájomcu na takýchto nákladoch uvedený v tejto zmluve.
8. Na náklady spojené s dodávkou elektrickej energie pre predmet nájmu bude nájomcovi účtovaná záloha vo výške 40 EUR mesačne.
9. Na náklady spojené s dodávkou tepla bude nájomcovi účtovaná záloha vo výške 40 EUR mesačne a za spoločné služby (vrátane správy a prevádzky budovy a integrálneho celku) bude nájomcovi účtovaná záloha vo výške 10 EUR mesačne.
10. Zálohové platby podľa ods. 8 a 9 tohto článku sú splatné spolu s nájomným. Prenajímateľ si vyhradzuje právo tieto zálohové platby upraviť s prihliadnutím na ich skutočnú výšku zistenú pri poslednom vyúčtovaní.
11. Podiel nájomcu na vyššie uvedených nákladoch za plnenia a služby zabezpečované prenajímateľom (ďalej aj ako „**prevádzkové náklady**“) sa určí pomerom podlahovej plochy predmetu nájmu (117,79 m²) ku všetkým prenajímateľným alebo samostatne užívateľným (nie spoločným) podlahovým plochám v spoločne prevádzkovanom objekte, v ktorom sa nachádza predmet nájmu. V okamihu uzatvorenia tejto zmluvy predstavujú celkové prenajímateľné alebo samostatne užívateľné podlahové plochy výmeru 1 551,13 m², t. j. podiel nájomcu na prevádzkových nákladoch predstavuje 7,59 %.
12. Skutočné prevádzkové náklady budú nájomcovi zúčtované na základe skutočných a preukázateľných prenajímateľom vynaložených nákladov, pričom sa zohľadnia hodnoty zistené odpočtom spotreby nájomcu na podružnom elektromere. Zúčtovanie príslušných prevádzkových nákladov doručí prenajímateľ nájomcovi vždy k rozhodnému dňu – 30.06. a 31.12. príslušného roka v lehote najneskôr do 3 mesiacov od rozhodného dňa.
13. Na fakturáciu a úhradu zálohových platieb na prevádzkové náklady a ich zúčtovanie sa primerane použijú ustanovenia čl. IV tejto zmluvy.
14. Pri budove, v ktorej je predmet nájmu umiestnený, sú tiež verejne prístupné parkovacie miesta. Tieto môže bez obmedzenia pre krátkodobé parkovanie využívať nájomca i osoby smerujúce do jeho prevádzky.

Článok VI

Údržba, opravy, úpravy a užívanie predmetu nájmu a budovy

1. Prenajímateľ je zodpovedný za údržbu a opravu všetkých spoločných častí budovy, a to najmä, nie však výlučne strechy, zvislých konštrukcií budovy, spoločných chodieb a schodiska, fasády, okien, spoločných priestorov, vykurovanie iných častí budovy (nie vykurovanie predmetu nájmu). Prenajímateľ je povinný na svoje náklady realizovať opravy

predmetu nájmu v prípade, že tieto vady alebo poškodenia predmetu nájmu budú spôsobené vadami alebo poškodeniami budovy, za ktoré zodpovedá prenajímateľ (napr. zatečenie predmetu nájmu v dôsledku netesnosti strechy alebo okien).

2. Nájomca sa zaväzuje riadne starať o predmet nájmu, všetky jeho časti a súčasti, najmä zabezpečovať na vlastné náklady jeho upratovanie, všetky jeho opravy, úpravy a bežnú údržbu.
3. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ môže realizovať stavebné úpravy a výkony v budove a to aj po dobu trvania nájmu. Nájomca sa zaväzuje zniesť z toho plynúce obmedzenia bez nároku na zníženie nájmu, prenajímateľ sa zaväzuje nájomcu riadne vopred informovať a všetky práce a výkony vykonať tak, aby prístup do predmetu nájmu bol možný a obmedzenia trvali čo najkratšiu dobu a ich dôsledky na prevádzku v predmete nájmu boli minimalizované.
4. Akékoľvek stavebné úpravy, opravy, rekonštrukčné práce, modernizácia predmetu nájmu nájomcom si vyžadujú predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa, k žiadosti o udelenie súhlasu k ich rozsahu a spôsobu vykonania predloží nájomca prenajímateľovi príslušnú projektovú dokumentáciu a po zrealizovaní úprav potvrdí súlad predloženej projektovej dokumentácie so skutočným prevedením. Akékoľvek náklady na práce a výkony podľa tohto odseku znáša v celom rozsahu nájomca bez nároku na ich náhradu pre prípad predčasného skončenia nájmu alebo po uplynutí doby trvania nájmu. Akékoľvek náklady na práce a výkony podľa tohto ods. znáša nájomca a tento nemá nárok na ich refundáciu po dobu trvania nájmu, ak to nebude písomne dohodnuté a ani po skončení nájmu rovnako ako ani nárok na žiadne plnenie titulom prípadného zhodnotenia predmetu nájmu. Akékoľvek zabudované časti, predmety a zariadenia alebo akékoľvek výsledky stavebných úprav zrealizovaných nájomcom pevne a neoddeliteľne spojené s predmetom nájmu sú od počiatku vlastníctvom prenajímateľa, všetko ďalšie zhodnotenie predmetu nájmu sa stáva bez ďalšieho majetkom prenajímateľa ku dňu skončenia nájmu.
5. Za plnenie povinností voči stavebnému úradu v súvislosti s akýmkoľvek plánovanými stavebnými úpravami, opravami, rekonštrukčnými prácami, modernizáciou a pod. predmetu nájmu zodpovedá v celom rozsahu nájomca. Nájomca sa zaväzuje v tomto smere požiadať príslušný stavebný úrad o vydanie príslušného povolenia alebo takéto práce stavebnému úradu riadne ohlásiť, ak to vyžadujú platné právne predpisy.
6. V súlade s ustanovením § 24 ods. 2 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov (prípadne zákonov, ktoré ho po dobu trvania nájmu nahradia) bude nájomca oprávnený vo vlastnom mene vykonávať odpisy technického zhodnotenia predmetu nájmu po dobu trvania nájmu. Prenajímateľ vyhlasuje, že takéto technické zhodnotenie predmetu nájmu nebude po dobu trvania tejto zmluvy odpisovať vo svojom účtovníctve.
7. V prípade akejkoľvek škody na predmete nájmu alebo na spoločných častiach a zariadeniach budovy, za ktorú zodpovedá nájomca alebo ktorá nebude nahradená z poisťného plnenia

prenajímateľa alebo nájomcu, znáša nájomca všetky náklady spojené s odstránením takejto škody, vrátane nákladov na uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu.

8. Nájomca v súvislosti s užívaním predmetu nájmu preberá povinnosti prenajímateľa ako vlastníka, ktoré vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov týkajúce sa najmä dodržiavania čistoty, poriadku a pod. a z platných právnych predpisov týkajúcich sa najmä ochrany pred požiarmi, hygienických predpisov, ochrany majetku a pod. Nájomca je tak sám zodpovedný aj za dodržiavanie právnych predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a na úseku ochrany pred požiarmi v predmete nájmu (s výnimkou technických zariadení inštalovaných centrálnou prevádzkou budovy) a je povinný plniť všetky príslušné povinnosti plynúce z platných právnych predpisov vo vzťahu k príslušným orgánom a úradným miestam.
9. Nájomca je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
10. V prípade skončenia nájmu odovzdá nájomca ku dňu skončenia nájmu (v prípade odstúpenia prenajímateľa od tejto zmluvy do 30 dní odo dňa takéhoto skončenia nájmu) predmet nájmu prenajímateľovi. Pred odovzdaním predmetu nájmu je nájomca povinný predmet nájmu vypratať a odovzdať prenajímateľovi bez všetkých hnutelných vecí nájomcu, uprataný a úplne vyčistený a v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu. Za každý mesiac omeškania nájomcu s vypratáním a odovzdaním predmetu nájmu prenajímateľovi, vzniká prenajímateľovi nárok na zaplatenie odplaty za užívanie predmetu vo výške zodpovedajúcej dvojnásobku ku dňu skončenia nájmu aktuálne platného nájomného.
11. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek prerušiť zabezpečovanie plnenia služieb dodávky energií a médií, pokiaľ bude nájomca v omeškaní s úhradou nájomného, platieb za prevádzkové náklady alebo akejkoľvek inej platby podľa a tejto zmluvy po dobu dlhšiu ako 30 dní odo dňa ich splatnosti. Prenajímateľ bude nájomcu o postupe podľa tohto odseku informovať minimálne 24 hodín vopred oznámením zaslaným formou e-mailu alebo SMS správy na adresy/čísla nájomcu uvedené v záhlaví tejto zmluvy.

Článok VII

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívanie predmetu nájmu na dohodnutý účel po celú dobu trvania nájmu počnúc dňom prevzatia predmetu nájmu nájomcom. Po dobu realizácie prípadných stavebných úprav, opráv, údržby, rekonštrukcie, modernizácie alebo akéhokoľvek technického zhodnotenia predmetu nájmu bude nájomca dbať na to, aby sa ich realizáciou nepoškodila budova, v ktorej je predmet nájmu umiestnený a aby ostatní užívatelia budovy boli jej realizáciou dotknutí v čo možno najmenšom rozsahu
2. Prenajímateľ je oprávnený na vstup do predmetu nájmu za účelom jeho kontroly alebo výkonu správy a údržby stavebnej substancie budovy, rozvodov a zariadení a nájomca je

povinný takýto vstup do predmetu nájmu prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe umožniť. V prípade ohrozenia života, zdravia alebo majetku je prenajímateľ oprávnený na vstup do predmetu nájmu kedykoľvek a na nevyhnutný čas, o takomto vstupe bude prenajímateľ informovať nájomcu bez zbytočného odkladu.

3. Označenie prevádzky nájomcu vykoná nájomca v súlade s osobitným pokynom prenajímateľa. Umiestnenie iných ďalších označení alebo reklamných zariadení nájomcu na alebo v budove je možné len po predchádzajúcom písomnom súhlasnom vyjadrení prenajímateľa k príslušnej žiadosti nájomcu a za odplatu, pokiaľ nebude dohodnuté inak.
4. Nájomca je povinný na vlastné náklady uzatvoriť a pravidelnými úhradami poistného udržiavať v platnosti poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú svojou prevádzkovou činnosťou a uzatvorenie tohto poistenia preukázať prenajímateľovi najneskôr do 15 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy. Nájomca je taktiež povinný kedykoľvek na požiadanie predložiť prenajímateľovi doklad o riadnej a včasnej úhrade poistného a o trvaní poistenia.
5. Nájomca zodpovedá za škody na predmete nájmu vzniknuté počas jeho užívania, ktoré preukázateľne spôsobil nájomca alebo tretie osoby, ktoré sa zdržujú v predmete nájmu alebo v budove pri plnení pokynov nájomcu alebo s jeho vedomím.
6. Nájomca sa ďalej zaväzuje a je povinný:
 - a) užívať predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu a v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve,
 - b) na vlastné náklady zabezpečiť ochranu predmetu nájmu pred zničením, zneužitím, poškodením,
 - c) dbať na ochranu predmetu nájmu pred nadmerným opotrebením a znečistením, a udržiavať v ňom čistotu,
 - d) o predmet nájmu sa riadne starať, riadne predmet nájmu udržiavať, najmä zabezpečovať na vlastné náklady upratovanie vrátane čistenia sklenených výplní, všetky opravy, úpravy, bežnú údržbu, rekonštrukčné práce a modernizáciu predmetu nájmu,
 - e) zabezpečiť uzamykanie predmetu nájmu s tým, že za veci vnesené a uložené nezodpovedá prenajímateľ, ale nájomca,
 - f) zabezpečiť na vlastné náklady zneškodnenie ním vyprodukovaného komunálneho odpadu alebo iného odpadu oprávnenou osobou podľa platných všeobecne záväzných právnych predpisov,
 - g) nerušiť prevádzkou v predmete nájmu ostatných užívateľov priestorov v budove, dodržiavať nočný klud a zásady občianskeho spolužitia, nerušiť nadmerným hlukom, vibráciami, zápachom alebo akýmkoľvek inými emisiami alebo iným spôsobom prevádzku budovy a iných nebytových priestorov v budove,
 - h) oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi každú haváriu, poškodenie, poruchu a potrebu opravy alebo údržby ku ktorým je podľa tejto zmluvy povinný prenajímateľ, alebo ktoré z podstaty veci a ich zakomponovania do celkového technického zabezpečenia budovy je možné riešiť len v spolupráci s prenajímateľom, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla; v súvislosti s tým je nutné, aby nájomca svoje zariadenia v predmete nájmu rozmiestnil tak, aby bol umožnený

prístup k spoločným zariadeniam, vedeniam, elektrickým ističom, uzáverom plynu a pod.

7. Nájomca sám a na vlastné náklady zabezpečuje svoju prevádzku umiestnenú v predmete nájmu. V tejto súvislosti je sám zodpovedný za to, aby priestor zodpovedal príslušným osobitným právnym, technickým a hygienickým predpisom ako aj za to, aby jeho prevádzka žiadnym spôsobom nezasahovala do prevádzky budovy, v ktorej je priestor umiestnený a do užívania jej okolia, nepoškodzovala a nekontaminovala životné prostredie a okolie.
8. Prenajímateľ je povinný:
 - a) zabezpečiť nájomcovi zodpovedajúci prístup nájomcu do predmetu nájmu v rámci budovy,
 - b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou,
 - c) zabezpečiť plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom,
 - d) riadne poskytovať nájomcovi služby v zmysle čl. V tejto zmluvy.
9. Prenajímateľ nepreberá ručenie za veci do predmetu nájmu vnesené nájomcom a rovnako nezodpovedá za škody spôsobené vyššou mocou, poruchou spoločných zariadení alebo tretími osobami.

Článok VIII

Osobitné ustanovenia

1. V deň začatia nájmu podľa tejto zmluvy (resp. najbližší pracovný deň, ak deň začatia nájmu pripadá na deň pracovného pokoja alebo sviatkov) sa uskutoční a vzájomne potvrdí odpočet stavu meračov spotreby energií a médií (ak ich úhrada nie je dohodnutá v paušálnej výške).
2. Zánikom nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nezanikajú povinnosti zmluvných strán vysporiadať vzájomné vzťahy, ktoré vznikli na jeho základe a/alebo z neho vyplývajú.
3. Nájomca nie je oprávnený započítat' svoje pohľadávky voči prenájomiteľovi voči pohľadávkam prenájomiteľa na úhradu nájomného, platieb za prevádzkové náklady alebo akýmkoľvek iným platbám podľa tejto zmluvy, a bez predchádzajúceho písomného súhlasu k nim zriadiť záložné právo, zabezpečovací prevod práva alebo ich postúpiť na tretiu osobu.
4. Nájomca udeľuje podpisom tejto zmluvy prenájomiteľovi súhlas na spracovanie jeho osobných údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy v rozsahu potrebnom pre plnenie povinností a uplatňovanie práv z tejto zmluvy, a to na dobu trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, pričom pokiaľ nevyplýva inak z platnej právnej úpravy, súhlas nájomcu nezaniká skôr ako budú vysporiadané všetky vzťahy, práva a povinnosti z tejto zmluvy vyplývajúce. Nájomca je oprávnený súhlas so spracovaním osobných údajov kedykoľvek písomne odvolať.

Článok IX Doručovanie



1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, musia byť akékoľvek písomnosti podľa tejto zmluvy doručené osobne, doporučenou poštou s doručenkou alebo kuriérskou službou na adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, alebo na inú zmluvnou stranou písomne oznámenú adresu.
2. Písomnosti sa budú považovať za doručené za nasledovných podmienok: (i) dňom ich prevzatia osobou oprávnenou prijímať písomnosti za adresáta, (ii) odmietnutím prevzatia písomnosti adresátom, (iii) uplynutím odbernej lehoty na prevzatie zásielky uloženej na pošte, ak adresát nebol zastihnutý, a to bez ohľadu na to, či sa adresát o uložení zásielky dozvedel alebo nie.

Článok X Prechodné a záverečné ustanovenia

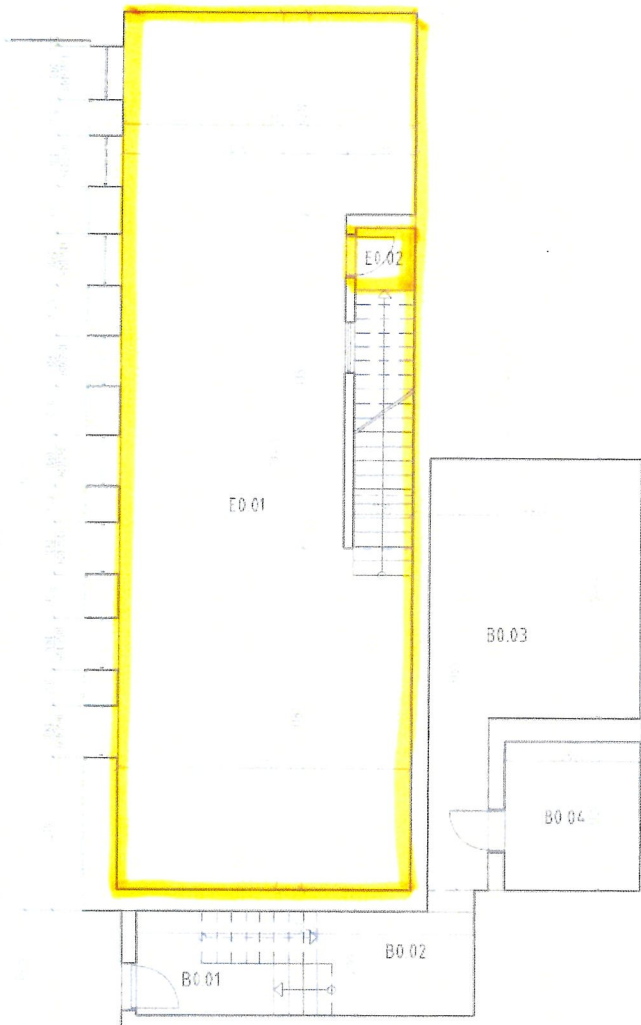
1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto zmluvy v súlade s osobitným predpisom.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že keďže k momentu platnosti a účinnosti zmluvy sa predmet nájmu nachádza v držbe nájomcu vzhľadom na skutočnosti uvedené v čl. I ods. 3 tejto zmluvy má sa predmet nájmu za odovzdaný nájomcovi podpisom tejto zmluvy a zároveň sa strany dohodli, že ustanovenia tejto zmluvy sa na práva a povinnosti zmluvných strán vrátane povinnosti platiť nájomné a príslušné iné platby vzťahujú príslušné ustanovenia tejto zmluvy aj za obdobie od 01.03.2024, ak nájomca príslušné platby nevykoná v zmysle výzvy na vypratanie nebytových priestorov zo dňa 06.03.2024. Z tohto dôvodu sa mimoriadne vyúčtovanie za služby a plnenia poskytované prenajímateľom za obdobie do 31.05.2024 nevykoná; vyúčtovanie bude vykonané za celé obdobie 2024 v zmysle čl. V ods. 12 tejto zmluvy.
3. Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto zmluvy je možné vykonať len písomne vo forme dodatkov a so súhlasom obidvoch zmluvných strán.
4. V prípade zániku nájomcu s právnym nástupcom sa zmluvné strany dohodli, že nájom ani táto zmluva nezaniká, pričom žiadna zo zmluvných strán nemá právo zmluvu z tohto dôvodu vypovedať a príslušný právny nástupca zmluvnej strany v celom rozsahu vstupuje do práv a povinností zaniknutej zmluvnej strany.
5. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.

6. Zmluvné strany sa zaväzujú riešiť prípadné spory z tejto zmluvy prednostne dohodou. Pokiaľ zmluvné strany nedospejú k dohode, je ktorákoľvek zo zmluvných strán oprávnená predložiť spor na rozhodnutie súdu vecne, miestne a kauzálne príslušnému podľa Civilného sporového poriadku.
7. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu. Každá zo zmluvných strán dostane po vyhotovenia.
8. Prílohy:
Príloha č. 1 – grafické znázornenie umiestnenia predmetu nájmu v budove

Zmluvné strany vyhlasujú, že si text tejto zmluvy riadne a dôkladne prečítali, jeho obsahu porozumeli, že tento vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu prostú akýchkoľvek omylov, že túto zmluvu neuzatvárajú v tiesni ani za zvlášť nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú podpismi osôb oprávnených v mene zmluvných strán konať.

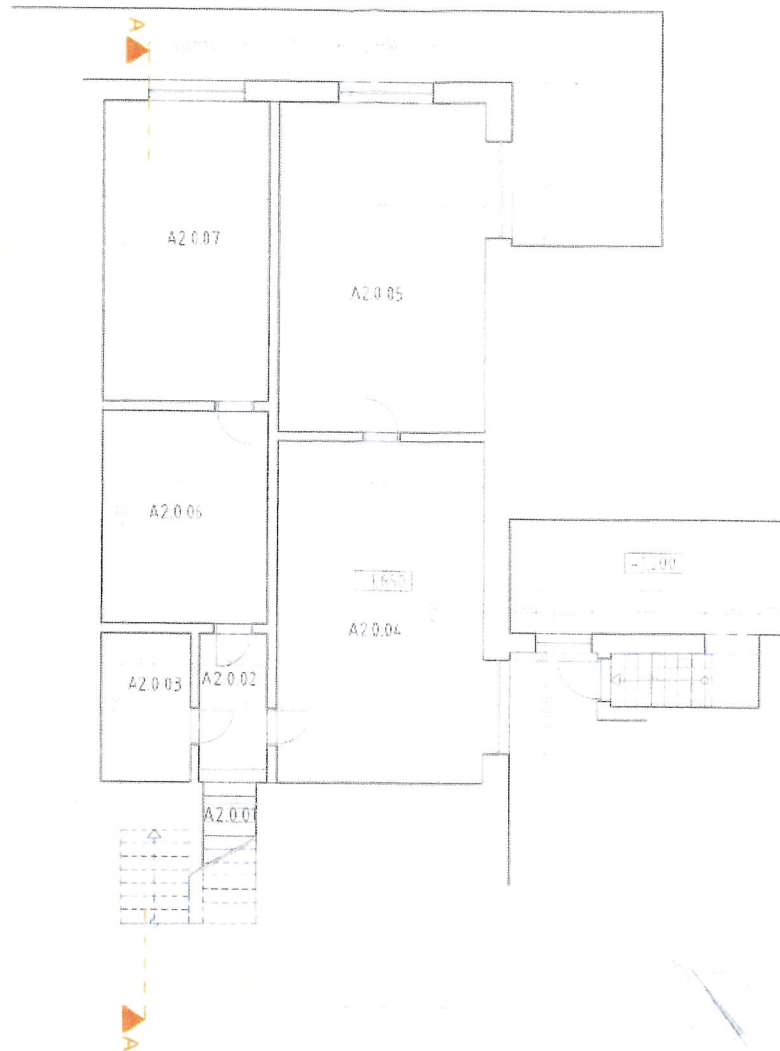
V Lozorne dňa ...30 -05- 2024	V Lozorne dňa ..30 -05- 2024
Obec Lozorno (prenajímateľ) 	Eight FIGHT Lozorno (nájomca)
..... Mgr. Ľuboš Tvrdoň starosta obce Lozorno	..  Ján Csölle predseda

PŮDORYS 1PP

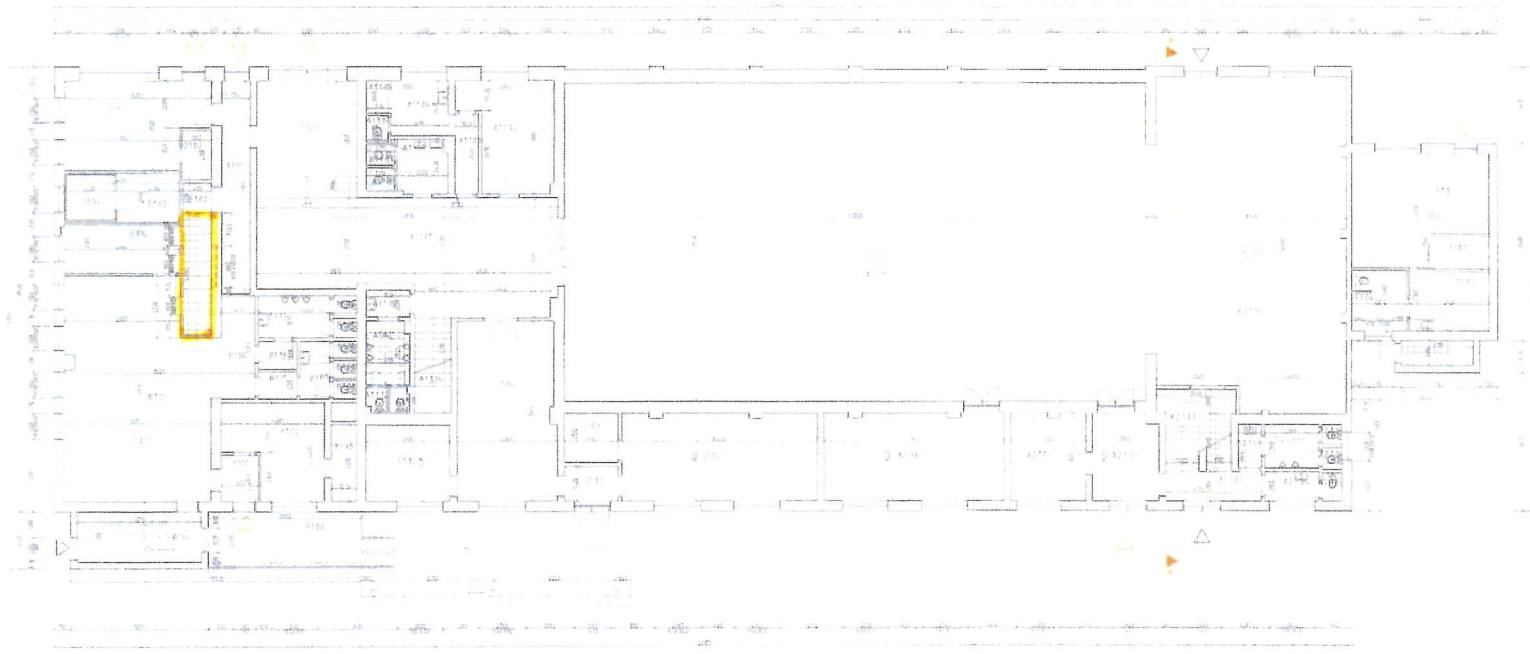


LEGENDA MIESTNOSTI 1.PP

Označenie	Názov	Plocha
A2.0.01	schodiskový priestor	324
A2.0.02	chodba	4.02
A2.0.03	sklad	5.91
A2.0.04	sklad	3128
A2.0.05	sklad	2989
A2.0.06	kotolňa	1564
A2.0.07	kotolňa	2186
B0.01	zasebovanie	7.73
B0.02	sklad	6.78
B0.03	sklad	24.17
B0.04	sklad	8.14
E0.01	terorvňa	182.48
E0.02	sála	6.97
užitková plocha spolu		273.91



PROJEKT SKUTOČNEHO VYHOTOVENIA		10 000 + porúčana prizemia
Názov stavby	LOZORNO Obec: 01 - Kultúrny dom, o.č. 6660/003, 6660/004	Formát: A4
Investor	Obec Lozorno, Hlavná 1, 90155 Lozorno	Datum: 16.02.2019
Hlavný projektant	Ing. arch. Peter SUCHANŠKÝ	Číslo zadania: 1919_P5
Zodpovedný projektant	Ing. arch. Peter SUCHANŠKÝ	Arch. č.: arch.2018.N.1808
Autor		Obec: Lozorno
Vedúci projektanta	Ing. Miroslav Radoš	Okres: Malacky
Kontroloval	Ing. arch. Peter SUCHANŠKÝ	Kraj: Lozorno
Časť PD	Architektúra - Stavby objekt - SO.01	Logo: collégium Miesto ul. 141 111 Bratislava
Obsah výkresu	Pôdorys 1.PP	Mierka: 1:100
		Číslo výkresu: 01



DRAMA MBS TGMH 1/1/P

NO	URAIAN	UNIT	QUANTITAS	UNIT PRICE	TOTAL
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

NO	URAIAN	UNIT	QUANTITAS	UNIT PRICE	TOTAL
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

Nama : ...
 No. : ...
 Tanggal : ...
 Lokasi : ...
 Skala : ...
 Disusun oleh : ...
 Ditinjau oleh : ...
 Disetujui oleh : ...
 Tanggal : ...

cclegium
 02